

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Pocedura esecutiva immobiliare n.176/2021

G.E. DOTT.GIUSEPPE SICILIA

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO AVVOCATO GIUSEPPINA POLICICCHIO

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA DI BENI IMMOBILI A PARTECIPAZIONE MISTA

L'Avvocato Giuseppina Policicchio delegata

-vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 06.02.2024 ;

-vista la nuova delega del 14.04.2025;

-visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.;

### AVVISA

Che il giorno 2 settembre 2025 alle ore 9,45 ,dinanzi a sé, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci,piano VI,alla stanza 1,all'interno del Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "sincrona mista" ai sensi e per gli effetti dell'art.573 c.p.c. e dell'art.22 D.M.32/2015, degli immobili di seguito descritti

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1 : prezzo base € 121.224,60**

**Prezzo minimo dell'offerta: € 90.918,45**

**Aumento minimo:€ 2.000,00**

Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

1)abitazione in villini sita nel Comune di Mendicino (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 7, particella 583 subalterno 3**

**graffate:**

- **particella 586 Subalterno 17,**

- **particella 761 Subalterno 1,**

- **particella 762 Subalterno 1,**

-**particella 764 Subalterno 1**

- **(ex Particella 583 Subalterno 1, graffate Foglio 7 Particella 586 Subalterno 1)**, categoria A/7,classe 1, vani 11,5, rendita catastale € 1.158,15, indirizzo Via Giuseppe Pascaletti SNC, piano T-1

La porzione orientale del villino è circondato da una corte esterna delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica, annessa piscina laterale e casetta in legno retrostante

La struttura verticale portante del villino è in cemento armato a tre livelli con piano seminterrato, piano terra e piano primo, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole in laterizio .

E' stato realizzato da più di dieci anni e si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture signorili.

Per la distribuzione attuale interna ed esterna dell' immobile e emergono alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto ,mentre non si riscontrano difformità rispetto alle attuali planimetrie catastali.

**Porzione al Piano Seminterrato:** essa confina a nord – ovest con il fabbricato adiacente, mentre è circondato nei restanti lati dalla corte esclusiva costituita dal giardino recintato con le relative opere pertinenziali; l'estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata ed è pari a circa mq 102,47. La distribuzione del piano seminterrato è così organizzata:

- ingresso interno dal piano terra mediante scala ed ingresso esterno carrabile dalla strada condominiale ;

- bagno con attiguo deposito nel sottotetto a uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- taverna con angolo cottura adibita a deposito alla data del sopralluogo peritale.

**Porzione al Piano Terra:** l'estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata ed è pari a circa mq 120,04, oltre circa mq 10,08 di veranda e balcone. Inoltre sono presenti circa mq 16 occupati da un piccolo corpo di fabbrica costituito da una casetta in legno, circa mq 242 di giardino e circa mq 137,20 occupati da una piscina interrata. La distribuzione di tale porzione è così organizzata:

- ingresso esterno con portoncino blindato dal giardino ;
- soggiorno ;
- scala interna d'accesso al piano seminterrato ;
- cucina ;
- patio coperto finestrato ;
- bagno con attiguo ripostiglio ;
- balcone esterno con angolo servizi ;
- scala interna d'accesso al piano superiore .

Il soggiorno era adibito a deposito alla data del sopralluogo peritale .

**Porzione al Piano Primo:** l'estensione di tale porzione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata ed è pari a circa mq 68,45 oltre circa mq 34,02 di soffitta praticabile e circa mq 5,05 di balcone. La distribuzione di tale u.i.u. è così organizzata:

- n. 3 camere da letto ;
- bagno ;
- soffitta praticabile ;
- balcone esterno.

La soffitta praticabile era adibita a deposito alla data del sopralluogo peritale .

Per quanto riguarda le rifiniture dei predetti immobili esse sono di buona qualità e presentano discreto stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica (piano seminterrato), in cotto (piano terra) e parquet di legno massello (piano primo);
- pavimenti ceramici nella veranda e nei balconi;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili;
- infissi esterni in alluminio (vetrata al piano seminterrato e nel patio al piano terra);
- portoncino d'ingresso metallico blindato;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico - sanitarie;
- rivestimenti murali in ceramica (bagni e cucina);
- soffitti e pareti tinteggiati con stucco veneziano;
- impianto idrico autonomo;
- impianto elettrico, citofonico e d'allarme in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- impianto di riscaldamento autonomo (cfr. All. 6, foto n. 24).

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d'ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e delle attività terziarie e produttive.

La data di costruzione del fabbricato contenente l'immobile *de quo* è posteriore al 2 settembre 1967.

La porzione di fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Mendicino (CS) del Permesso a costruire n. 27/2004 del 3 settembre 2004 e del Permesso a costruire n. 01/2006 del 18 gennaio 2006, variante in sanatoria del precedente titolo abilitativo.

Dal raffronto fra l'acquisita ed allegata documentazione progettuale, dal raffronto fra le copie dei titoli abilitativi e gli attestati rilasciati in data 24/09/2013 e 01/10/2013 dall'Ufficio Tecnico del

Comune di Mendicino (CS), si evince unicamente il rilascio dei titoli abilitativi dei soli immobili oggetto di pignoramento e non delle altre opere pertinenziali rilevate, oltre al rilascio di due certificati di agibilità parziale; dai rilievi metrici e fotografici effettuati durante i precedenti sopralluoghi peritali, durante i quali è stato possibile rilevare l'attuale stato dei luoghi, le relative divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun immobile; si può certamente affermare che gli immobili oggetto di pignoramento sono parzialmente conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In particolare la tipologia degli interventi realizzati e non previsti nei titoli abilitativi è la seguente:

- 1) una tettoia aperta a ridosso del fabbricato sul suo lato sud ;
- 2) un piccolo corpo di fabbrica costituito da una casetta in legno ;
- 3) una piscina con relativo locale tecnico che nella maggiore consistenza insiste sulla proprietà della debitore esecutato e che deborda nella minore consistenza nella proprietà contigua

Inoltre, si rilevano in più, rispetto agli elaborati progettuali (cfr. All. 1, Elaborati progettuali allegati al permesso di costruire n. 27/2004), le seguenti opere:

- laddove al piano rialzato era prevista la presenza di un patio coperto e non finestrato ed al piano primo una porzione di copertura, sono stati rilevati rispettivamente un locale chiuso finestrato ed un piano sottotetto adibito a soffitta

Riguardo alla loro sanabilità o meno si precisa:

- la tettoia, essendo aperta da tre lati, non comporta la realizzazione né di volume né di superficie coperta e quindi rientra tra le opere che rispettano il regolamento edilizio, pur non essendo dotata delle necessarie autorizzazioni; la casetta in legno è un'opera che non rispetta le norme urbanistiche comunali pertanto, il perito estimatore ritiene che non possa ottenere titoli abilitativi; ma è in ogni caso un manufatto non permanente quindi amovibile;
- la piscina, essendo interrata e almeno per la parte in cui non deborda nella proprietà altrui, posta a distanza inferiore a ml 2, è sanabile nella sua interezza solo previo accordo con il vicino proprietario del terreno interessato dall'opera oppure previo progetto di modifica di riduzione dell'ingombro in maniera tale da rimanere tutta entro i confini del lotto oggetto di pignoramento;
- il patio coperto, in seguito al montaggio degli infissi esterni è diventato un volume chiuso che costituisce volumetria aggiuntiva e quindi realizzato in maniera abusiva; esso è sanabile previa rimozione dei finestrone di cui sopra.

Per tali opere abusive non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono ma esiste per esse la possibilità del conseguimento del titolo in sanatoria in base alla Legge regionale della Calabria del 11 agosto 2010, n. 21 e del Piano Casa contenuto nella Legge regionale della Calabria n. 23 del 7 luglio 2022 che consente aumenti volumetrici fino al 20% e il recupero dei sottotetti.

Il bene indicato nel suddetto lotto, è meglio descritto nella relazione dell'esperto estimatore, depositata in cancelleria e datata 22 novembre 2023, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che non è precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica e per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato

L'offerente non è comunque esonerato dall'effettuare le visure ipotecarie e catastali relative all'immobile per il quale intende presentare offerte d'acquisto.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [asteavvisi.it](http://asteavvisi.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste](http://www.fallcoaste)

.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche e nell'apposita sezione del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art.22 D.M.32/2015, per il tramite della società Edicom Finance srl, quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt.3 ss.D.M.32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), - PDG d'iscrizione n.3 del 4/8/2017 con il quale è stata autorizzata ai sensi dell'art.2 lett.b) D.M.32/2015. Pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea); coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità; coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo indicato nel presente avviso, secondo le modalità di seguito meglio descritte.

L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti in aula che quelli virtuali collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, alla stanza n.1, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile, meglio descritto nella perizia di stima indicata, (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28.02.1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 06.06.2011 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Le spese del trasferimento (imposta di registro, trascrizione, imposta sul valore aggiunto ove dovuta –effettuando fin d'ora le opzioni di legge per il relativo assoggettamento-, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del correlato rimborso forfetario delle spese generali e accessori previdenziali e fiscali), da versarsi, nella misura dal medesimo indicato nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà

comunicata dal delegato nel termine di quindici giorni dalla comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui siti internet infra indicati.

Ai sensi dell'art.571 comma 1 c.p.c., ognuno tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art.571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice della esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il suo studio ovvero presso la sala d'asta sita in Via Antonio Guarasci, piano VI, presso Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace in Cosenza.

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (IN BUSTA CHIUSA)**

L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto in modalità "analogica", dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato sito in Cosenza in Via V. Accattatis n. 11, entro le ore 12.00 del giorno precedente fissato per la gara, ovvero, qualora la data per la presentazione delle offerte cada un giorno festivo o di sabato entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente, una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta e, dunque, nè nome delle parti, nè numero della procedura, nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro.

All'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato seguito dal numero della procedura per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque per almeno 120 gg., corredata da marca da bollo da € 16,00 dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta ) ; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni , dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne , l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare; in caso di offerta presentata da società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese(o del registro persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del professionista delegato;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che può essere inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto;

i) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n.227 del 2015 al professionista incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e degli importi necessari per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; questi ultimi gli saranno successivamente restituiti dalla procedura; l'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista successivamente all'aggiudicazione.

Il professionista unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo;

l) l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione e non prima dei 90 gg., mediante bonifico sul conto della procedura, i cui estremi ed in particolar modo l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato;

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

n) in caso di richiesta ex art.41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione) che sia stata ammessa dal giudice con l'ordinanza che dispone la vendita, a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il professionista comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; (l'indicazione da parte all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto).

o) in caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione;

p) il professionista delegato, referente della procedura esecutiva procederà all'apertura delle buste e prenderà atto delle offerte presentate telematicamente ed esaminerà tutte le offerte, alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nel giorno e nell'ora indicate nell'avviso di vendita presso la predetta sala d'aste sita in, piano VI, presso il Palazzo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Cosenza.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cosenza ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate in Cancelleria.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt.12 e segg. del D.M.32/2015, che di seguito si riportano:

## **Art.12**

### **Modalità di presentazione dell'offerta telematica e dei documenti allegati**

1) L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art.26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art.13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n.68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta

nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5) L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6) I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

### **Art.13**

#### **Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12 comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

### **Art.14**

#### **Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata dal ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n), ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

### **Art.15**

#### **Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance alle seguenti coordinate bancarie **IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70, c/o Banca Sella**; tale accredito deve aver luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragione di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

Il professionista delegato avvisa che, agli effetti della concreta applicazione dell'art. 15 Dm 32/2015, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Per maggiori informazioni sulla compilazione dell'offerta con modalità telematica è possibile consultare il Manuale Utente disponibile sul portale dei servizi Telematici (pst.giustizia.it) accessibile direttamente sul seguente link:

[http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).

#### **ASSISTENZA A CURA DEL GESTORE**

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle ore 17.00 mediante i seguenti mezzi di contatto: sede di Venezia- Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923, sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372, email: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it); chat online disponibile sui portali: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it); [www.doauction.com](http://www.doauction.com)

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di offerta unica:

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opererà come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza

di istanze di assegnazione che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte:

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

La gara dovrà dichiararsi chiusa quando siano trascorsi 120 secondi dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, o per loro assenza e non sono state presentate istanze di assegnazione, il professionista delegato aggiudicherà il bene al migliore offerente. Ai fini della individuazione della migliore offerta il Delegato deve tenere conto, in ordine di priorità, dei seguenti criteri: entità del prezzo, ammontare delle cauzioni prestate, forme e modi dei tempi del pagamento.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Pertanto in caso di plurime offerte il delegato aggiudicherà a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo, o in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il delegato aggiudicherà a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

### **PRESCRIZIONI ULTERIORI**

- 1) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario;
- 2) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 4) il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
- 5) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di.....da parte di..... A fronte del contratto di mutuo a rogito.....del..... Rep.....e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Della vendita dovrà essere data pubblica notizia, mediante i seguenti adempimenti:

- a) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art.490 I comma e 631 – bis c.p.c.;
- b) diffusione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), interoperabili con il portale delle vendite pubbliche, oltre che sul sito Internet Ufficiale del Tribunale di Cosenza [www.tribunale.cosenza.giustizia.it](http://www.tribunale.cosenza.giustizia.it).



Maggiori informazioni, potranno essere acquisite contattando il Professionista delegato, nonchè custode ai nn. di telefono 320 1652215 o mediante comunicazione da inviare a mezzo pec all'indirizzo: [policicchio@pec.giuffre.it](mailto:policicchio@pec.giuffre.it)

Cosenza 15 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Policicchio

